Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

Aanhangsel van de Handelingen

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

14

Vragen van het lid **Ronnes** (CDA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *verzilverd wonen* (ingezonden 24 augustus 2015)

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) mede namens de Minister van Financiën (ontvangen 15 september 2015)

Vraag 1
Kent u het bericht «Overheid, bemoei je met verzilveren huis»?[1]

Antwoord 1
Ja.

Vraag 2, 3, 4 en 5
Welke rol ziet u voor de overheid weggelegd ten aanzien van het reguleren van de markt waarbij u het verzilveren van de eigen woning aanbiedt aan ouderen?
Deelt u de gedachte het toezicht op de financiële sector ook het verzilveren van eigen woningen omvat, of zou moeten omvatten?
Bent u bereid met de vastgoed- en de financiële sector te overleggen hoe het belang en de bescherming van de klant centraal gezet kan worden en hoe een betrouwbare markt voor het verzilveren van eigen woningen kan worden gestimuleerd?
Ziet u wettelijke mogelijkheden om misbruik en bedenkelijke financiële producten van verzilvering van eigen woningen aan te pakken?

Antwoord 2, 3, 4 en 5
De Taskforce Verzilveren[2] heeft uiteengezet dat er voor woningeigenaren op hoofdlijnen drie verschillende categorieën te onderscheiden zijn om de overwaarde in de eigen woning te verzilveren. Ten eerste kan iemand verhuizen naar een goedkopere koopwoning of een huurwoning. Ten tweede bestaat er de mogelijkheid om een (extra) hypothecaire lening af te sluiten. Ten derde kan het huis onmiddellijk of op termijn verkocht worden, terwijl de oorspronkelijke eigenaren er kunnen blijven wonen. Dit kan door verkoop-en-terughuur of door een opeethypotheek af te sluiten. Bij verkoop-en-terughuur

[1] http://www.trouw.nl/tr/nl/4504/Economie/article/detail/4125997/2015/08/21/Overheid-bemoei-je-met-verzilveren-huis.dhtml
[2] Taskforce Verzilveren (2013), Eigen haard is zilver waard.

ah-tk-20152016-14
ISSN 0921 - 7398
's-Gravenhage 2015

wordt de woning gelijk verkocht en vervolgens door de oorspronkelijke eigenaars gehuurd. Bij een opeethypotheek wordt een hypotheek aangegaan waar de verschuldigde rente wordt bijgeschreven bij de hypotheekschuld.
Een (extra) hypothecaire lening of een opeethypotheek aan een consument kwalificeert als financieel product waarop de Wet op het financieel toezicht (Wft) van toepassing is. Dit betekent onder meer dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) er op toeziet dat de kredietaanbieders zich aan zijn zorgplicht houdt en de consument over alle relevante wordt geïnformeerd op een manier die begrijpelijk en niet misleidend is. De AFM heeft wanneer het gaat om dergelijke opeethypotheken aan consumenten dan ook dezelfde toezichtbevoegdheden als voor reguliere hypotheken en ziet toe op het productontwikkelingsproces.
Het kabinet is voornemens om de in de in de zogenoemde hypothekenrichtlijn[3] opgenomen voorschriften voor reguliere hypotheken ook toe te passen op opeethypotheken. Bij opeethypotheken wordt wel andere precontractuele informatie voorgeschreven aangezien de precontractuele informatie die op grond van de hypothekenrichtlijn moet worden verstrekt bij reguliere hypotheken minder passend is voor opeethypotheken. De consultatie, in het kader waarvan ook partijen uit de vastgoedsector en de financiële sector hun reacties op het voorliggende voorstel kunnen geven, loopt nog tot 7 oktober aanstaande. In dit voorstel worden aanbieders van opeethypotheken bijvoorbeeld verplicht om, naast het verstrekken van de gebruikelijke feitelijke informatie, de consument ook te waarschuwen voor de effecten van de overeenkomst bij een stijging van de rente of een waardedaling van de woning. Door duidelijker voor te schrijven op welke manier hypotheekverstrekkers consumenten moeten informeren worden de risico's voor de consument inzichtelijker gemaakt.
Bij het verzilveren van de overwaarde door verkoop-en-terughuur, zoals in het artikel wordt beschreven, verkoopt de consument de woning en huurt deze vervolgens terug. Verkoop-en-terughuur kwalificeert niet als financieel product en de Wft is hierop niet van toepassing. Wel is de algemeen geldende bescherming en toezicht ten aanzien van overeenkomsten geregeld via het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Zo is de Autoriteit Consument en Markt (ACM) bevoegd maatregelen te nemen als er sprake is van een oneerlijke handelspraktijk in de zin van de artikelen 193a e.v. van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. In geval van collectieve inbreuken kan de ACM namelijk optreden. In het kader van haar publieke toezichttaak is de ACM bevoegd om te bepalen of in een specifiek geval sprake is van een oneerlijke handelspraktijk. De consument – in dit geval de verkoper – kan met zijn klacht bij ConsuWijzer – het informatieloket van de ACM – terecht, die de signalen doorspeelt naar de ACM. Verder kan de consument zelf gebruik maken van de instrumenten die het Burgerlijk Wetboek hem biedt, zoals een beroep op misbruik van omstandigheden of bedrog (artikel 44 van Boek 3) dan wel dwaling (artikel 228 van Boek 6). Ook zal de consument een beroep kunnen doen op de eisen van redelijkheid en billijkheid die bij zowel bij het onderhandelen over de te sluiten overeenkomst als bij de uitvoering van die overeenkomst in acht dienen te worden genomen. Ten einde de consument te behoeden voor een ondoordachte verkoop is voorts in artikel 2 van Boek 7 dwingend een bedenktijd van drie dagen na het overhandigen van het schriftelijke koopcontract voorgeschreven.

[3] Richtlijn nr. 2014/17/EU van het Europees parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60/34). Deze richtlijn moet uiterlijk 21 maart 2016 door de lidstaten zijn geïmplementeerd.